

Construction

Vers une reprise de la construction neuve de logements

En 2017, les mises en chantier de logements progressent nettement, dans l'individuel et encore davantage dans le collectif. Les autorisations de construire également, mais la croissance est moindre. Du côté des locaux d'activité, les surfaces autorisées sont en baisse cette année. Les ventes et les mises en vente de logements neufs baissent respectivement de 17 % et 25 % par rapport à 2016, tout en restant à un bon niveau. Ainsi, l'encours de logements disponibles est encore inférieur à celui de l'année précédente.

Brigitte Ziegler, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal)

En 2017, avec 25 800 logements commencés, les mises en chantier de logements sont en hausse dans le Grand Est, à un rythme proche de celui de la France métropolitaine (+ 18 % et + 17 %). Le chiffre dépasse de 3 200 logements le volume moyen de la construction des années 2012 à 2016, lesquelles sont les cinq années où l'activité s'est révélée la plus faible depuis plus de quinze ans. Dans tous les départements, excepté les Ardennes et la Marne, les mises en chantier de logements sont plus nombreuses en 2017 que l'année précédente.

De même, 30 500 logements sont autorisés par des permis de construire en 2017, soit + 11 % comparé à 2016 : c'est 3 points de plus qu'à l'échelle nationale. Par rapport à la moyenne des cinq années précédentes, on atteint 3 500 logements de plus. Au niveau départemental, l'évolution est positive, excepté dans les Ardennes, l'Aube, la Meuse et les Vosges. Dans le Bas-Rhin, le nombre de logements autorisés est stable, au regard d'une année 2016 déjà favorable, et demeure supérieur à la moyenne des années 2012 à 2016.

Bonne tendance pour l'individuel, encore meilleure pour le collectif

La croissance du nombre de logements commencés et autorisés en 2017 concerne tous les segments de la construction. Dans l'individuel, l'augmentation est de 13 %, pour les mises en chantier comme pour les autorisations.

Elle est la plus marquée dans l'*individuel pur* : avec 8 600 maisons commencées, les ouvertures de chantier sont en hausse de 15 %, les autorisations progressant quasiment d'autant (+ 16 %). Les mises en

chantier de logements individuels purs s'accroissent entre 2016 et 2017 dans tous les départements, mais restent inférieures à la moyenne des cinq années précédentes dans les Ardennes, la Haute-Marne, la Meuse et les Vosges. Globalement dans la région, l'*individuel groupé* fait apparaître une hausse de 7 % pour les mises en chantier comme pour les autorisations.

Avec 14 200 logements mis en chantier, le secteur du collectif et des résidences se redresse de 23 % dans le Grand Est, soit 3 points de plus qu'en France métropolitaine. Le niveau est supérieur de 18 % à la moyenne de la période 2012-2016. Selon des données encore provisoires, l'Eurométropole de Strasbourg concentre le tiers des déclarations d'ouverture de chantier de logements collectifs et en résidences transmises par les maîtres d'ouvrages. Après une forte diminution en 2016, celles-ci doubleraient presque et se rapprocheraient du très bon chiffre de 2015. Dans les agglomérations de Metz, Thionville, Nancy et Mulhouse, la construction de logements collectifs serait plus importante qu'en 2016 et également supérieure à la moyenne des cinq années précédentes, à l'exception de celle de Mulhouse. Dans l'agglomération de Colmar, les mises en chantier de logements collectifs et en résidences stagneraient par rapport à 2016, mais à un niveau supérieur à la moyenne quinquennale.

Dans la région, le nombre de logements collectifs autorisés s'élève à 17 200, en hausse de 9 % comparé à 2016. Ce volume est supérieur de 15 % à la moyenne des années 2012 à 2016. En France métropolitaine, la croissance est inférieure à celle de la région (+ 7 %) ; en revanche, le niveau atteint dépasse de 22 % la moyenne

quinquennale. Selon des données encore provisoires, l'Eurométropole de Strasbourg rassemblerait le quart des logements collectifs et en résidences autorisés en 2017 dans le Grand Est, en augmentation par rapport à l'année précédente dont le niveau était déjà important. Dans les agglomérations de Colmar, Mulhouse et Nancy, les autorisations progressent fortement, après des valeurs basses en 2016, ainsi qu'en 2015 pour Mulhouse et Nancy. Les autorisations s'accroissent légèrement à Reims et dépassent nettement la moyenne des cinq dernières années. Elles reculent fortement à Metz, mais l'année 2016 a été particulièrement favorable.

Les ventes d'appartements à un niveau encore élevé

En 2017, 5 800 appartements neufs sont vendus ou réservés, soit une baisse de 17 % par rapport à 2016, mais l'activité demeure à un bon niveau. À l'échelle nationale, les réservations continuent de croître. À l'exception des agglomérations mosellanes de Metz et Thionville, où les ventes progressent dans chacune de plus de 20 %, le négoce dans le neuf se replie dans tous les territoires de la région. Dans la Métropole du Grand Nancy et Mulhouse Alsace Agglomération, le recul dépasse même 30 % ; à Mulhouse, il fait suite à une année 2016 déjà médiocre, alors qu'à Nancy, les volumes vendus étaient particulièrement importants l'année précédente. L'Eurométropole de Strasbourg concentre, pour la quatrième année consécutive, plus de 40 % de l'activité régionale ; les ventes y diminuent pourtant de 20 %. Dans le Grand Est, deux appartements vendus sur trois sont localisés dans les communes classées en

zone B1 où le marché du logement est considéré comme le plus tendu. Dans cette zone, les acheteurs peuvent bénéficier de conditions favorables comme des montants plus importants de prêts à taux zéro sous condition de ressources et une fiscalité avantageuse pour les investissements locaux.

La baisse des ventes concerne toutes les tailles d'appartements. En 2017, comme c'est le cas depuis trois ans, les appartements de une et deux pièces représentent la moitié des réservations et ceux de trois pièces, plus d'un tiers. Le prix moyen progresse de moins de 1 %, au même rythme qu'au niveau national,

et s'établit à 3 245 euros le m². Il dépasse 3 000 euros dans les principales agglomérations de la région : à plus de 3 400 euros, il est le plus élevé dans celle de Strasbourg, et à 3 000 euros, le plus bas dans celle de Thionville.

Les nouveaux programmes sont moins nombreux qu'en 2016. Les promoteurs ont réduit de 25 % les mises sur le marché et l'encours d'appartements disponibles en fin d'année diminue pour la quatrième année consécutive. Au rythme actuel des ventes, le délai d'écoulement des stocks s'établit à moins de 10 mois, alors qu'il était de 9 mois fin 2016 et de 17 mois fin 2014.

Diminution des surfaces autorisées de locaux

En 2017, selon le décompte provisoire des enregistrements de permis délivrés et de déclarations d'ouverture de chantiers transmises par les maîtres d'ouvrage aux centres instructeurs, les surfaces de plancher des locaux d'activité, aussi bien pour les surfaces commencées que pour les surfaces autorisées, sont inférieures à la moyenne des dix années précédentes, avec respectivement 1,9 et 2,5 millions de m². Néanmoins, les surfaces autorisées des locaux de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier et des entrepôts sont nettement au-dessus de la moyenne décennale. Entre 2016 et 2017, les surfaces de plancher des locaux autorisés diminuent de 8 %. La surface des entrepôts et des locaux industriels mis en chantier augmente fortement. ■

Méthodologie

La base de données Sit@del2 rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, collectivités territoriales) au service statistique du Ministère de la transition écologique et solidaire (MTESS). Les mouvements relatifs à la vie du permis (autorisations, annulations, modificatifs, déclarations d'ouverture de chantier) sont exploités à des fins statistiques.

Les séries de la construction utilisées pour la conjoncture et le bilan économique sont élaborées à partir de cette base.

En matière de logement, les séries d'estimations en date réelle sont produites mensuellement pour évaluer le nombre d'autorisations et de mises en chantier. Elles visent à retracer dès le mois suivant, l'ensemble des événements à leur date réelle. Sur la base des données collectées, les séries intègrent une estimation de l'information non encore remontée. Ces séries sont actualisées chaque mois pour prendre en compte les informations les plus récentes. Les estimations en date réelle corrigent des éventuels défauts de collecte des déclarations d'ouverture de chantier.

Pour les locaux non résidentiels, les séries de surface de plancher en date de prise en compte permettent le suivi conjoncturel de ce secteur. Elles agrègent les informations issues des permis (autorisés, commencés, etc.) selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sit@del2.

Les séries de surface de plancher en date réelle sont utilisées pour les études structurelles. L'information est restituée selon la date effective de l'autorisation ou de la mise en chantier. Ces séries sont présentées nettes des annulations et ne comportent pas d'estimations : elles minorent donc la réalité, spécialement pour les mois de collecte les plus récents.

Rédaction achevée le 4 mai 2018, avec pour la construction neuve, les estimations au 30 avril 2018 (données en date réelle pour la France métropolitaine, les régions et départements, et en date de prise en compte pour les principales EPCI de la région).

1 Logements autorisés par département

	Logements en 2017 (nombre)	Évolution 2017/2016	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (1)
Ardennes	500	-18,5	-9,6
Aube	1 300	-8,9	-7,8
Marne	2 900	3,3	-3,1
Haute-Marne	300	17,7	-8,8
Meurthe-et-Moselle	3 000	20,4	-13,0
Meuse	300	-7,5	-14,0
Moselle	6 500	8,7	-0,1
Bas-Rhin	8 900	-2,4	-0,9
Haut-Rhin	5 000	47,8	-7,1
Vosges	900	-8,7	-17,9
Grand Est	29 600	8,1	-5,1
France métropolitaine	482 600	8,0	-2,2

(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.
Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.
Champ : France métropolitaine.
Source : SDES, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018.

3 Évolution de la construction de logements

- Logements autorisés - Grand Est
- Logements commencés - Grand Est
- Logements autorisés - France métropolitaine
- Logements commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005

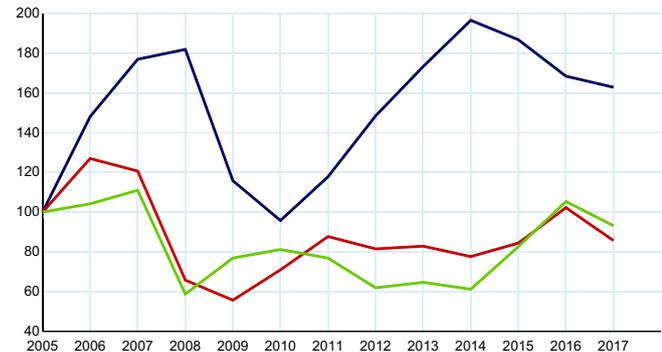


Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.
Source : SDES, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018.

5 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Grand Est

- Logements neufs disponibles en fin d'année
- Logements neufs mis en vente
- Logements neufs vendus (réservés)

en indice base 100 en 2005



Note : données redressées pour 2017.
Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.
Source : SDES, enquête ECLN.

2 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Grand Est			France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2017 (en milliers de m²)	Évolution 2017/2016	Évolution annuelle-moyenne 2016/2011 (1)	Évolution 2017/2016	Évolution annuelle-moyenne 2016/2011 (1)
Artisanat	139	11,6	-4,7	5,1	-3,1
Bureaux	242	-1,8	-7,3	7,9	-3,3
Commerce	392	6,7	-3,4	-0,6	-0,5
Entrepôt	403	-17,1	7,2	-3,6	8,2
Exploitation agricole ou forestière	599	-11,8	-11,3	-5,4	-4,0
Hébergement hôtelier	56	-15,0	1,8	11,7	2,2
Industrie	309	-21,1	-0,8	-6,8	-1,8
Service public ou d'intérêt collectif	325	-16,9	-13,4	0,6	-7,8
Ensemble	2 465	-10,4	-6,3	-1,3	-2,3

(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.
Note : données brutes provisoires en date réelle.
Source : SDES, Sit@del2, résultats au 28 mars 2018.

4 Évolution de la construction de locaux non résidentiels

- Locaux autorisés - Grand Est
- Locaux commencés - Grand Est
- Locaux autorisés - France métropolitaine
- Locaux commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



Note : données brutes provisoires en date réelle.
Source : SDES, Sit@del2, résultats au 28 mars 2018.

6 Ventes d'appartements neufs

	Grand Est			France métropolitaine		
	2017	Évolution 2017/2016 (en %)	Évolution annuelle-moyenne 2016/2011(2)	2017	Évolution 2017/2016 (en %)	Évolution annuelle-moyenne 2016/2011(2)
Nombre de ventes(1)	5 787	-17,0	5,6	119 178	2,6	5,5
Prix moyen au m² (en €)	3 245	0,7	1,7	3 974	0,5	1,1

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes.
(2) : taux d'évolution annuel qu'auraient connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.
Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.
Source : SDES, enquête ECLN.